

**PELAKSANAAN PENYALURAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUKO/RUKAN MELALUI AKAD MURABAHAH  
DI PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG  
SYARIAH MEDAN RINGROAD**

**SKRIPSI MINOR**

Oleh:

**TIA RUKMANA PUTRI**

NIM 54154179



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN**

**2018**

**PELAKSANAAN PENYALURAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUKO/RUKAN MELALUI AKAD MURABAHAH  
DI PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG  
SYARIAH MEDAN RINGROAD**

**SKRIPSI MINOR**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk  
memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md)  
dalam ilmu Perbankan Syariah  
pada program D-III Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

Oleh:

**TIA RUKMANA PUTRI**

NIM 54154179



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2018**

## **LEMBAR PERSETUJUAN**

Skripsi Berjudul:

**“PELAKSANAAN PENYALURAN PEMBIAYAAN RUKO/RUKAN  
MELALUI AKAD MURABAHAH DI PT. BANK SUMUT KANTOR  
CABANG SYARIAH MEDAN RINGROAD”**

Oleh:

**TIA RUKMANA PUTRI**

NIM 54154179

Dapat disetujui sebagai salah satu persyaratan  
untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md)  
pada program D-III Perbankan Syariah

Medan, 25 Mei 2018

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI  
D-III PERBANKAN SYARIAH

**Tri Inda Fadhila Rahma, M.E.I**  
NIP.199101292015032008

**Zuhrinal M. Nawasi M.A**  
NIP. 197608182007101001

## **LEMBAR PENGESAHAN**

Skripsi minor ini berjudul : **“PELAKSANAAN PENYALURAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUKO/RUKAN MELALUI AKAD MURABAHAH DI PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN RINGROAD”** A.n Tia Rukmana Putri, NIM 54154179 Program Studi D-III Perbankan Syariah telah di munaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN-SU Medan pada tanggal 25 Mei 2018. Skripsi ini telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program Diploma D-III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.

Medan, 25 Mei 2018

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi  
Program Studi Perbankan Syariah  
UIN-SU

Ketua,

Sekretaris,

**Dr.Hj. Yenni Samri J Nst, S.HI,MA**  
**NIP. 197907012009122003**

**Tri Inda Fadhila Rahma, M.E.I**  
**NIP. 199101292015032008**

Penguji I

Penguji II

**Muhammad Syahbudi, S.E.I,M.A**  
**NIB. 1100000094**

**Tri Inda Fadhila Rahma, M.E.I**  
**NIP. 199101292015032008**

Mengetahui:

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Islam UINSU Medan**

**Dr. Andri Soemitra, M.A**  
**NIP. 197605072006041002**

## **IKHTISAR**

Pelaksanaan penyaluran pembiayaan pemilikan ruko/rukan melalui akad murabahah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad adalah produk yang membantu masyarakat untuk membeli Rumah Toko (Ruko) atau Rumah Kantor (Rukan) melalui fasilitas pembiayaan untuk investasi. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan, prosedur dan kendala pembiayaan pemilikan ruko/rukan melalui akad murabahah di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad. Membentuk produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan Rumah Kantor (Rukan) yang menggunakan akad murabahah dimaksudkan untuk memfasilitasi kebutuhan nasabah untuk memiliki Rumah Toko (ruko) dan Rumah Kantor (Rukan) dalam waktu yang panjang untuk pelunasan pembiayaan tersebut. Dengan demikian berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan pada masa yang akan datang PT. Bank SUMUT Syariah dapat mempertahankan prosedur tersebut agar menjadi lebih baik serta memaksimalkan strategi promosi untuk meningkatkan jumlah nasabah pada produk murabahah dengan Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan. Akad murabahah mutanaqisah ini sesuai dengan fatwa DSN MUI, fatwa04/DSN-MUI/IV/2000.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah segala puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT karena Rahmat dan Karunia-Nya lah Penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir ini tepat pada waktunya dengan judul **“PELAKSANAAN PENYALURAN PEMBIAYAAN RUKO/RUKAN MELALUI AKAD MURABAHAH DI PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN RINGROAD”**

Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program D-III Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada orang-orang teristime yang berarti dihati penulis dengan mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Ayahanda tercinta Tuyo Sunardi dan Ibunda Rmeini, yang telah memberi kasih sayang dan kepercayaan yang diberikan serta dukungan baik moril maupun materil yang selama ini penulis nikmati, do'a dan restu serta dorongan semangat sehingga timbul kepercayaan diri untuk menyelesaikan studi ini hingga kejenjang Ahli Madya.
2. Abangda Tito Surya Ruwan Andika dan seluruh keluarga, yang telah memberikan semangat dan do'a sehingga skripsi ini penulis dapat menyelesaikannya.
3. Sayyida, Devi, Dinda, Lia, Tanti, Kartika, Iska, Caca dan Eka yang telah memberikan semangat dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Teman-teman seperjuangan D-III Perbankan Syariah, yang selalu membantu penulis dalam memberikan motivasi serta masukan yang berarti.

Selama mengikuti pendidikan D-III Perbankan Syariah sampai dengan proses penyelesaian Tugas Akhir, berbagai pihak telah memberi fasilitas, membantu, membina, dan membimbing penulis untuk itu khususnya kepada:

1. Bapak Prof.Dr.H Saidurrahman,M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Andri Soemitra,MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Bapak Zuhrinal M.Nawawi MA Ketua Jurusan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Ibu Rahmi Syahriza,S.Thl,MA selaku Sekretaris Jurusan D-III Perbankan Syariah.
5. Ibu Tri Inda Fadhilah Rahmi,M.E.I. selaku dosen pembimbing skripsi minor yang telah memberi masukan-masukan dan arahan dalam penyelesaian skripsi minor ini.
6. Staff/Karyawan/Dosen UINSU.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tugas akhir ini jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun yang lebih baik untuk generasi penerus kita.

Akhir kata penulis perharap semoga Skripsi Minor ini berguna bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca umumnya.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 25 Mei 2018

Penulis

TIA RUKMANA PUTRI

NIM 54154179

## DAFTAR ISI

Halaman

<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>IKHTISAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
1. Bagi Peneliti .....	6
2. Bagi Pihak Perusahaan.....	6
3. Bagi Pihak UINS.....	6
4. Bagi Pihak Lain.....	6
E. Metodologi Penelitian .....	7
1. Pendekatan Penelitian .....	7
2. Penelitian Lapangan .....	7
F. Sistematika Pembahasan .....	8



## **BAB II LANDASAN TEORI**

A. Pengertian Murabahah .....	10
B. Landasan Hukum Murabahah .....	11
1. Landasan berdasarkan Fatwa DSN MUI.....	11
2. Landasan berdasarkan Al-Quran.....	14
C. Rukun dan Syarat Murabahah.....	14
1. Rukun Murabahah.....	14
2. Syarat Murabahah.....	15
D. Peraturan Bank Indonesia tentang Murabahah .....	16
E. Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah.....	17
1. Murabahah Modal Kerja .....	17
2. Murabahah Investasi .....	18
3. Murabahah Konsums .....	18
F. Mekanisme Penentuan Margin dalam Murabahah.....	18
1. Referensi Margin Keuntungan .....	19
2. Penetapan Harga Jual .....	19
3. Pengakuan Angsuran Harga Jual .....	20
4. Persyaratan untuk Perhitungan Margin Keuntungan .....	21
G. MODAL DAN UNSUR PENDUKUNG .....	21

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Sejarah Bank Sumut Syariah.....	23
B. Makna Logo Bank Sumut Syariah .....	28
C. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah.....	29

1. Visi.....	29
2. Misi .....	29
D. Statment Budaya Perusahaan pada PT. Bank Sumut Syariah...	30
E. Struktur Organisasi Bank Sumut Syariah .....	31

#### **BAB IV TEMUAN DAN BAHASAN**

A. Temuan Penelitian .....	32
1. Pengertian Pembiayaan Ruko/Rukan.....	32
2. Keuntungan Pembiayaan Ruko/Rukan .....	33
B. Pembahasan Penelitian.....	34
1. Pelaksanaan Pembiayaan Penyaluran Pemilikan Ruko/Rukan Melalui Akad Murabahah Di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad.....	33
2. Prosedur Pembiayaan Penyaluran Pemilikan Ruko/Rukan Melalui Akad Murabahah Di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad.....	33
3. Kendala Pembiayaan Penyaluran Pemilikan Ruko/Rukan Melalui Akad Murabahah Di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad.....	45

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan. ....	46
B. Saran.....	46

#### **DAFTAR PUSTAKA .....47**

#### **LAMPIRAN**

#### **RIWAYAT HIDUP**

## **DAFTAR TABEL**

No. Tabel Halaman

1. Marjin Keuntungan Bank.....	41
2. Marjin Status Pemohon .....	42
3. Pembiayaan iB Serbaguna.....	43

## **DAFTAR GAMBAR**

No. Gambar	Halaman
1. Logo PT. Bank Sumut Syariah Medan Ringroad .....	28

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Akad murabahah adalah perjanjian jual-beli antara bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dan nasabah.

Pengertian murabahah secara lafdzi berasal dari masdar ribhun (keuntungan). Murabahah adalah masdar dari Rabaha-Yurabihu-Murabahatan (memberi keuntungan). Sedangkan secara istilahi, Wahbah al-Zuhailly mengutip beberapa definisi yang diberikan oleh para imam Mujtahid. Diantaranya; Ulama hanafiyah mengatakan, murabahah adalah memindahkan hak miliknya seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan. Ulama syafi'iyah yang hanabilah berpendapat murabahah adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.<sup>1</sup>

Definisi lain, bai' al-Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam bai' al-Murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. bai al-

---

<sup>1</sup>Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Arab – Indonesia* (Jakarta: Prenada Group, 2016) h. 498

Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesanan pembelian (KPP).<sup>2</sup>

Pembiayaan murabahah adalah dalam prinsip akad syariah termasuk dalam prinsip akad jual beli. Pada murabahah penyerahan dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh atau dicicil. Al-Quran tidak memuat acuan langsung mengenai murabahah, walaupun ada beberapa didalamnya mengatur tentang penjualan, keuntungan, kerugian, dan perdagangan yang dapat dijadikan dasar dari transaksi murabahah. Demikian pula tidak ada hadis yang menjadi acuan dari berlakunya praktek murabahah. Bila produk murabahah belum dimiliki oleh penjual, sistem yang digunakan adalah murabahah kepada pemesanan pembelian, dimana penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan pembeli yang memesannya.<sup>3</sup>

Dalam perbankan murabahah merupakan produk bank syariah dalam pembiayaan pembelian barang baik lokal ataupun internasional. Bank-bank Islam menerapkan murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya untuk membeli barang walaupun kliennya tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. Bank mendapat keuntungan dari harga barang yang dinaikkan (mark-up) atas dasar cost-plus profit.

Biasanya dalam mrabahah yang pembayarannya oleh nasabah secara cicilan, maka barang yang di beli nasabah dari bank menjadi agunan, yang

---

<sup>2</sup>Wahbah al Zuhailiy, *al-fiqhu al-islam wa adillatuhu*, (Surabaya: Kencana, 2004) h. 420

<sup>3</sup>Muhammad A. Syafi'i, *Syariah marketing* (Bandung: Mizan Pustaka, 2006) h. 102-103

peralihan atas barangnya terjadi secara proporsional sampai pembayaran lunas.

Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada Bank. Jika Bank menerima permohonan itu, bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) barangnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya itu mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, maka bank dapat memintanya sisa kerugian kepada nasabah.

Pelaksanaan Penyaluran Pembiayaan Pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan/ Ruma Kantor (Rukan) merupakan pembiayaan yang dilaksanakan agar nasabah dapat memiliki ruko/rukan dengan cara mudah dan aman. Bahwa dikarenakan kebutuhan masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan dan pengembangan usaha semakin meningkat, maka untuk itu perludilakukan penyempurnaan produk pembiayaan yang dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat. Murabahah merupakan junis akad dalam pembiayaan dan dalam rangka lebih mengenalkan produk syariah ke masyarakat sesuai dengan himbauan Bank Indonesia, maka pembiayaan murabahah yang telah ada saat ini akan diubah menjadi pembiayaan iB

Serbaguna sesuai dengan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Sumut Nomor 243/Dir/DKr-KK/SK/2011 tanggal 12 Agustus 2011 tentang wewenang pemberian kredit/pembiayaan. Pelaksanaan yang dilakukan membantu masyarakat untuk membeli ruko/rukan melalui fasilitas pembiayaan untuk tujuan investasi. Dengan margin yang rendah, dengan jangka waktu sampai dengan 120 bulan (10 tahun), angsuran tetap hingga lunas, dan dengan proses yang cepat nasabah dapat langsung memiliki ruko/rukan yang diinginkan dan dengan syarat yang sangat mudah. Praktik penyaluran Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad belum terlalu aktif dikarenakan tidak banyak nasabah yang menggunakan produk tersebut.

Penyaluran pembiayaan pemilikan ruko/rukan merupakan produk yang sangat jarang orang ketahui. Kebanyakan nasabah hanya menggunakan produk KPR yang sudah terlalu amat banyak, sementara pembiayaan pemilikan ruko/rukan ini tidak dilirik atau kurang mempromosikan agar banyak orang yang mengetahui, dengan syarat mudah dan pastinya dapat dipercaya tetapi masih sedikit yang meminati produk tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “PELAKSANAAN PENYALURAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUKO/RUKAN MELALUI AKAD MURABAHAH DI PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG MEDAN RINGROAD’.



## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, maka penulis tertarik untuk mengetahui:

1. Bagaimana pelaksanaan penyaluran pembiayaan pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan/ Rumah Kantor (Rukan) melalui akad murabahah pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad?
2. Bagaimana prosedur penyaluran pembiayaan pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan/ Rumah Kantor (Rukan) melalui akad murabahah pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad?
3. Apa kendala yang terjadi pada pelaksanaan penyaluran pembiayaan pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan/atau Rumah Kantor (Rukan) melalui akad murabahah pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan masalah yang telah dirumuskan, sebagai tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui bagaimana pelaksanaan pembiayaan pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan/ Rumah Kantor (Rukan) melalui akad murabahah di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad.
2. Mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan/ Rumah kantor (Rukan) melalui akad murabahah.
3. Mengetahui kendala pada pembiayaan pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan/atau Rumah Kantor (Rukan) melalui akad murabahah.

EW

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Adapun manfaat penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti

Diharapkan peneliti dapat memperoleh pengalaman dan pengetahuan yang lebih luas mengenai masalah yang berkaitan dengan pelaksanaan pembiayaan pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan/ Rumah Kantor (Rukan) melalui akad murabahah di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah medan Ringroad.

2. Bagi Pihak Perusahaan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan bahan pertimbangan perusahaan dalam pengambilan keputusan atau menetapkan kebijakan,

3. Bagi Pihak Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dan menambah wawasan serta pengetahuan khususnya bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Negeri Sumatera Utara.

4. Bagi Pihak Lain

Diharapkan dapat memberikan informasi dan wawasan tambahan bagi penelitian selanjutnya bagi perusahaan lain dalam pelaksanaan penyaluran pembiayaan pemilikan Rumah Toko (Ruko) dan/ Rumah Kantor (Rukan) melalui akad murabahah di Bank Sumut Kantor Cabang Medan Ringroad.

## **E. METODE PENELITIAN**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini, penelitian menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Melalui data deskriptif, data dikumpulkan, disusun, dikelompokkan, dianalisa, kemudian diintegrasikan sehingga menjadi gambaran yang jelas dan terarah mengenai masalah yang diteliti.

### **2. Penelitian Lapangan**

Yaitu metode penelitian yang dilakukan dengan cara langsung terjun ke objek penelitian yang diteliti pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad.

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah:

#### **a. Pengamatan (Observasi)**

Yakni melakukan pengamatan secara langsung pada objek yang diteliti.

#### **b. Wawancara (Interview)**

Yakni melakukan tanya jawab dengan pihak-pihak yang berwenang dalam perusahaan tersebut untuk memperoleh keterangan yang berkaitan dengan penulisan proposal ini.

Sumber data hasil penelitian ini berasal dari beberapa staf yang bekerja pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad tersebut, yakni:

1. Pimpinan Seksi Pemasaran :

- i. Ahmad Affandi Lubis
- ii. Ike Sania
- iii. Palti Raja Siregar

2. Pimpinan Seksi Pelayanan Nasabah :

- i. Aulia Nurul Huda
- ii. Vivi Apriyanti
- iii. Abdul Gofur
- iv. Muthia Astika

3. Pimpinan Seksi LAP :

- i. Yuyun W. Siregar
- ii. Sallvyna Derliana Dewi Lubis

## **F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Untuk mempermudah pemahaman dan menghindari tumpang tindih dalam pembahasan materi maka penulis akan menguraikan secara sistematis yaitu:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulis.

### **BAB II : LANDASAN TEORITIS**

Dalam bab ini penulis membuat konsep-konsep dasar yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Pada bab ini

akan diuraikan beberapa hal diantaranya mengenai pengertian murabahah.

### **BAB III :      METODOLOGI PENELITIAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang keadaan objek pembahasan yang terdiri dari sejarah berdirinya Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad, Visi dan Misi Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad, dan struktur organisasinya.

### **BAB V :      TEMUAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang Pelaksanaan Penyaluran Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan melalui Akad Murabahah di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad.

### **BAB VI:      PENUTUP**

Dalam bab ini menarik kesimpulan berdasarkan analisa yang di teliti, kemudian penulis mencoba memberi kesimpulan dan saran.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORITIS**

#### **A. PENGERTIAN MURABAHAH**

Murabahah sendiri berasal dari kata ar-ribhu dari bahasa arab yang artinya adalah kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan sebagai istilah, definisi murabahah adalah jual beli barang pada harga asal, dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Namun dalam ranah ekonomi Syariah, murabahah sendiri mengandung arti sebagai transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Murabahah merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan jual beli. Konsep ini banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.

Sementara itu, berdasarkan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Majelis Ulama Indonesia (MUI), Fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000, akad murabahah adalah “menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Umam Khotibul dan Budi Utomo Setiawan, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar Dinamika Perkembangannya di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017) h. 71

Menurut para ahli hukum Islam mendefinikan bai' al-murabahah sebagai berikut:

- a. 'Abd ar-Rahman al-jaziri mendefinisikan murabahah sebagai menjual barang dengan harga pokok beserta keuntungan dengan syarat-syarat tertentu.
- b. Menurut Wahbah az-Zuhaili adalah jual beli dengan harga pertama (pokok) beserta keuntungan.
- c. Ibn Rusyd mendefinisikannya sebagai jual-beli dimana penjual menjelaskan kepada pembeli harga pokok barang yang dibelinya dan meminta suatu margin keuntungan kepada pembeli.
- d. Ibn Qudamah mengatakan bahwa arti jual-beli murabahah adalah jual-beli dengan harga pokok ditambah margin keuntungan.

Dalam praktik transaksi keuangan syariah di Tanah Air, pembayaran atas akad jual beli murabahah dapat dilakukan tunai maupun kredit. Yang menarik, hal yang membedakan murabahah dengan jual beli lainnya adalah, penjual harus memberitahukan kepada pembeli tentang harga barang pokok yang dijualnya, serta jumlah keuntungan yang akan diperoleh.

## **B. LANDASAN HUKUM MURABAHAH**

### **1. Fatwa DSN MUI**

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at Islam.
- c. Bank membiayaisebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitau secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.



- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.<sup>5</sup>

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannyasacara sah dengan nasabah.
- c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut meningkat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal

---

<sup>5</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenada Group, 2011), h. 102

sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.<sup>6</sup>

## 2. Landasan Hukum berdasarkan Al-Quran

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan murabahah merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

Dan firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (QS. An-Nisaa:29).

## C. RUKUN DAN SYARAT MURABAHAH

### 1. Rukun:

#### a. Penjual (Ba'i)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual-belikan, kepada konsumen atau nasabah.

#### b. Pembeli (Musytari)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

---

<sup>6</sup>Widyaningsih, *Perbankan Syariah* (Jaakarta: Dinamika, 2011) h. 106

c. Objek Jual Beli (Mabi')

Adanya barang yang akan diperjual-belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh: alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain-lain.

d. Harga (Tsaman)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

e. Ijab Qabul

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qabul yang dialnsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.<sup>7</sup>

**2. Syarat:**

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

**D. PERATURAN BANK INDONESIA TENTANG MURABAHAH**

---

<sup>7</sup>Karim, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pusstaka, 2001) h. 94

Akad pengumpulan dan penyaluran dana bagi Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

### **Gubernur Bank Indonesia**

Menimbang:

- a. bahwa perbankan syariah harus senantiasa menjaga kepercayaan masyarakat baik dari aspek financial maupun kesesuaian terhadap prinsip syariah yang menjadi dasar operasinya;
- b. bahwa setiap pelaku dalam industri perbankan syariah, termasuk pengelola bank/pemilik dana/pengguna dana, serta otoritas pengawas harus memiliki kesamaan cara pandang terhadap Akad-Akad produk penghimpunan dan penyaluran dana bank syariah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan tentang Akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam Peraturan Bank Indonesia.

Mengingat:

1. Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
2. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 66,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 3843) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357).

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan: PERATURAN BANK INDONESIA TENTANG AKAD  
PENGHIMPUNAN DAN PENYALURAN DANA BAGI  
BANK YANG MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA  
BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

**E. JENIS-JENIS PEMBIAYAAN MURABAHAH**

Murabahah pada prinsipnya adalah jual beli dengan keuntungan, hal ini bersifat dan berlaku umum pada jual beli barang-barang yang memenuhi syarat murabahah. Dalam prakteknya pembiayaan murabahah yang diterapkan Bank Sumut Syariah ada 3 jenis, yaitu:

**1. Murabahah Modal Kerja (MMK)**

Yang diperuntukan untuk pembelian barang-barang yang akan digunakan sebagai modal kerja. Modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi sehari-hari. Penerapan murabahah untuk modal kerja membutuhkan kehati-hatian, terutama bila objek yang diperjualbelikan terdiri dari banyak jenis, sehingga dikhawatirkan akan mengalami kesulitan terutama dalam menentukan harga pokok masing-masing barang.

## **2. Murabaha Investasi (MI)**

Merupakan pembiayaan jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal yang diperlukan untuk rehabilitasi, perluasan, atau pembuatan proyek baru.

## **3. Murabahah Konsumsi (MK)**

Merupakan pembiayaan perorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk pembiayaan pemilikan rumah dan mobil. Pembiayaan konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian barang konsumsi dan barang tahan lama lainnya. Jaminan yang digunakan biasanya berwujud objek yang dibiayai, tanah dan bangunan tempat tinggal.

Dalam praktek yang dilakukan oleh bank syariah saat ini adalah murabahah berdasarkan pesanan, sifatnya mengikat dengan pembayaran tangguh. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedang kan pembayaran dilakukan secara tangguh.

## **F. MEKANISME PENENTUAN MARGIN DALAM MURABAHAH**

Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang diterapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan secara perbulan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

### **1. Referensi Margin Keuntungan**

Yang dimaksud dengan referensi margin keuntungan adalah persentase tertentu yang diterapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah.

Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO Bank Syariah, dengan menggunakan beberapa hal berikut:

- a. Direct Competitor's Market Rate (DCMR), ialah tingkat margin keuntungan rata rata perbankan syariah.
- b. Indirect Competitor's Market Rate (ICMR), ialah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional.
- c. Expect Competitive Return for Investor (ECRI), target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.
- d. Acquiring Cost, biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terikat dengan upaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terikat dengan upaya untuk memperoleh dan pihak ketiga.

## **2. Penetapan Harga Jual**

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga jual / harga perolehan bank dan margin keuntungan.

## **3. Pengakuan Angsuran Harga Jual**

Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:

- a. Metode margin keuntungan menurun (sliding) ialah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan

menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok yang dibayar nasabah setiap bulan menurun.

- b. Margin keuntungan rata-rata ialah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran dibayar nasabah tetap setiap bulannya.
- c. Margin keuntungan flat ialah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode keperiode lainnya, walaupun bagi debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.
- d. Margin keuntungan annuitas ialah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Yakni suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

#### **4. Persyaratan untuk Perhitungan Margin Keuntungan**

Margin keuntungan = f (plafond) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang dibawah ini:

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan.
- b. Plafond pembiayaan sesuai jenis.
- c. Jangka waktu pembayaran.
- d. Tingkat margin keuntungan pembiayaan.



- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan merupakan tanggal yang tidak termasuk dalam perhitungan dari margin keuntungan.

## **G. MODAL DAN UNSUR PENDUKUNG**

Suatu sistem ekonomi Islam harus bebas dari bunga. Dalam sistem itu bunga tidak diperkenankan memainkan pengaruhnya yang merugikan pekerja, produksi dan distribusi. Dengan alasan inilah, modal telah menduduki tempat yang khusus dalam ilmu ekonomi Islam. Dalam hal ini kita cenderung menganggap modal “sarana produksi yang menghasilkan” tidak sebagai faktor produksi pokok, melainkan sebagai suatu perwujudan tanah dan tenaga tenaga kerja sesudahnya. Modal pribadi adalah sesuatu yang diharapkan pemiliknya akan memberikan penghasilan padanya.

Yang dianggap paling penting dalam hal ini adalah bahwa modal dapat juga tumbuh dalam masyarakat yang bebas bunga. Janganlah lupa bahwa Islam memperbolehkan adanya laba yang berlaku sebagai insentif untuk menabung. Lagi pula hanya sistem ekonomi Islam yang dapat menggunakan modal dengan benar dan baik, karena dalam sistem kapitalis modern kita dapati bahwa manfaat kemajuan teknis yang dicapai oleh ilmu pengetahuan hanya bisa dinikmati oleh masyarakat yang relatif kaya, yang pendapatannya melebihi pendapatan untuk hidup sehari-hari.

Islam mengakui modal serta peranannya dalam proses produksi. Islam juga mengakui bagian modal dalam kekayaan nasional hanya sejauh mengenai sumbangannya yang ditentukan sebagai persentase laba yang berubah-ubah dan diperoleh, bukan dari persentase tertentu dari kekayaan itu sendiri.

Dalam arti terbatas, teori Islam mengenai modal tidak saja mengakui gagasan klasik tentang penghematan dan produktivitas, tetapi juga gagasan Keynes tentang preferensi likuiditas, karena dalam Islam modal itu produktif dalam arti bahwa tenaga kerja yang dibantu oleh modal akan lebih menghasilkan daripada tanpa modal.

Laba yang diperkenankan oleh Islam adalah hasil investasi dalam produksi yang merupakan proses memakan waktu. Motif laba, merangsang seseorang menabung dan menginvestasi, dengan demikian menunda konsumsi sekarang untuk waktu yang akan datang.

Teori Islam mengenai modal lebih realistik, luas, mendalam karena ia memperhatikan semua variabel seperti, mata uang, jumlah penduduk, penemuan baru, kebiasaan, selera, tingkat hidup, ketinggalan waktu dan sebagainya.

### **BAB III**

#### **METODOLOGI PENELITIAN**

##### **A. SEJARAH BANK SUMUT SYARIAH**

PT. Bank Pembangunan Daerah Sumtaera Utara (BPD SU) didirikan pada tanggal 04 Desember 1961 dengan akte notaris Rusli no. 22 dalam bentuk perseroan terbatas dan diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) berdasarkan Undang-Undang No. 13/1962 tentang ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah Namun tanggal 16 April 1999 dengan Perda No. 2/1999 bentuk badan hukum diubah kembali menjadi Perseroan Terbatas sesuai dengan akte pendirian Perseroan Terbatas No. 38/1999 Notaris Hukum Nasution, SH, sehingga nama BPDSU menjadi Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara yang disingkat menjadi PT. BANK SUMUT.

PT Bank Sumut yang merupakan salah satu alat/kelengkapan otonomi daerah di bidang perbankan, PT Bank Sumut mempunyai fungsi sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah, bertindak sebagai pemegang kas daerah dan atau melaksanakan penyimpanan uang daerah serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah serta sebagai Bank Umum sebagai dengan maksud UU No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998. Dampak krisis yang melanda Indonesia disegala bidang pada tahun 1997 termasuk dibidang ekonomi yang mengakibatkan banyak perusahaan yang gulung tikar akhirnya berimbas pada banyaknya bank swasta dan bank pemerintah yang tutup dan melakukan merger untuk menyelamatkan asset karena kerugian akibat kredit

macet. Oleh karena itu pemerintah menganggap PT Bank Sumut mampu untuk bangkit kembali dan mengingat pentingnya peranan PT Bank Sumut dalam menunjang pembangunan di daerah Sumatera Utara, maka pemerintah hanya memasukkan PT Bank Sumut ke dalam bank yang direkapitalisasi.

Gagasan dan wacana untuk mendirikan Unit/Divisi Usaha Syariah sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder PT Bank Sumut, khususnya direksi dan komisaris, yaitu sejak dikeluarnya UU No. 10 Tahun 1998. Dampak krisis yang melanda Indonesia disegala bidang pada tahun 1997 termasuk dibidang ekonomi yang mengakibatkan banyak perusahaan yang gulung tikar akhirnya berimbas banyaknya bank swasta dan bank pemerintah yang tutup dan melakukan merger untuk menyelamatkan asset karena kerugian akibat kredit macet. Oleh karena itu pemerintah menganggap PT Bank Sumut mampu untuk bangkit kembali dan mengingat pentingnya peranan PT Bank Sumut dalam menunjang pembangunan di daerah Sumatera Utara, maka pemerintah hanya memasukan PT Bank Sumut kedalam bank yang direkapitalisasi.

PT Bank Sumut memberikan kesempatan bagi bank konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah juga didasarkan pada kultur masyarakat Sumatera Utara yang religius, khususnya umat Islam yang semakin sadarkan pentingnya menjalankan ajarannya dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bidang ekonomi. Komitmen untuk mendirikan Unit Usaha Syariah semakin menguat seiring dikeluarkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bahwa bunga haram. Tentunya,

fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Dari hasil survey yang dilakukan di 8 (delapan) kota di Sumatera Utara, menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap pelayanan Bank Syariah cukup tinggi yaitu mencapai 70% untuk tingkat ketertarikan dan diatas 50% untuk keinginan mendapatkan pelayanan perbankan syariah. Atas dasar ini dan komitmen PT Bank Sumut terhadap pengembangan layanan Perbankan Syariah maka pada tanggal 04 November 2004 PT Bank Sumut membuka Unit Usaha Syariah dengan 2 (dua) Kantor Cabang Syariah yaitu Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan sesuai izin dari BI NO.6/DPIP/PRZ/Mdn tanggal 18 Oktober 2004. Bank Sumut Unit Syariah merupakan salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan izin pembukaan kantor Cabang Syariah Medan dan Padang Sidempuan No.5/142/PRZ/Mdn tanggal 28 Oktober 2005 diikuti dengan dibukanya Cabang Syariah Tebing Tinggi pada tanggal 26 Desember 2005 sesuai dengan izin operasional Bank Indonesia sesuai dengan surat Bank Indonesia Medan kepada Direksi PT Bank Sumut Syariah, kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Sumut.

PT Bank Sumut Unit Usaha Syariah telah didukung oleh sistem operasional perbankan yang disebut OLIB'S Syariah. Dalam menjalankan operasional perbankan sehari-hari PT Bank Sumut Unit Syariah menggunakan sistem operasional perbankan yang menguat pada prinsip Syariah. Pada sistem operasi Bank Sumut Unit Usaha Syariah pemilik dana menanamkan uangnya Di Bank tidak dengan motif mendapatkan bunga, tapi

dalam rangka mendapatkan keuntungan bagi hasil. Dana nasabah tersebut kemudian disalurkan kepada mereka yang membutuhkan dalam bentuk modal usaha, dengan perjanjian keuntungan telah disepakati. Bank Sumut yang sebelumnya dikenal dengan Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPDSU) merupakan milik pemerintah daerah Sumatera Utara yang didirikan pada tanggal 04 November 1961 dengan modal Rp. 100.000.000,- dan saham dimiliki oleh Pemerintah daerah Tingkat I Sumatera Utara dan Pemerintah Daerah Tingkat II. Setelah badan hukumnya diubah Universitas Sumatera Utara menjadi Badan Usaha Milik Daerah tahun 1965, Bank kembali diubah badan hukumnya menjadi Perseroan Terbatas pada tanggal 16 April 1999. Perubahan tersebut dituangkan dalam Akte Pendirian Alina Hanum Nasution, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dibawah nomor c-8224 HT.01.01 TH 99. Modal dasar pada saat itu ditetapkan sebesar Rp.400.000.000,-.

Sebagai bank yang memiliki visi untuk menjadi bank andalan bagi membantu mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat, Bank Sumut senantiasa berusaha mengikuti perkembangan yang ada termasuk mendirikan Unit Usaha Syariah. Gagasan dan wacana untuk mendirikan unit atau divisi usaha syariah ini sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder Bank Sumut, khususnya direksi dan komisaris atau lebih tepatnya sejak dikeluarkannya UU No.10 Tahun 1998 yang memberikan kesempatan bagi Bank Konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah. Komitmen untuk mendirikan Unit Usaha Syariah semakin

menguat seiring dikeluarkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bahwa bunga haram. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Atas dasar hal tersebut dan komitmen Bank Sumut terhadap pengembangan layanan syariah maka pada 04 November 2004 Bank Sumut membuka Unit Usaha Syariah yang merupakan unit kerja dari Bank Sumut konvensional yang berfungsi sebagai kantor cabang dari kantor yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja dari suatu cabang dari suatu Bank yang berkedudukan diluar negeri yang berfungsi sebagai kantor cabang dari kantor cabang syariah pembantu dan unit usaha syariah.

Bank Sumut Syariah yang dengan komitmen diatas tersebut maka, Bank Sumut konvensional membuka Bank Sumut Syariah dengan satu unit Divisi Usaha Syariah, 3 Kantor Cabang Syariah, yaitu kantor cabang syariah Medan, kantor cabang Padang Sidempuan, dan kantor cabang Tebing Tinggi. Dan 2 kantor cabang pembantu Lubuk Pakam dan kantor cabang pembantu Stabat serta kantor kas yang terletak di Lubuk Pakam.

Bank Sumut syariah merupakan salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan izin prinsip BI No.62/DPIPPrzMdn tanggal 28 April dan izin pembukaan cabang syariah Medan dan Padang Sidempuan No.6142PrzMdn tanggal 18 Oktober 2005 dan diikuti dengan dibukanya cabang syariah tebing tinggi pada tanggal 26 Desember 2005 sesuai dengan Izin Operasional Bank Indonesia Medan kepada Direksi PT. Bank Sumut No. 7177DPIPPPrzMdn tanggal 15

Desember 2005 perihal rencana membuka cabang syariah, kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank Sumut Syariah.

## **B. MAKNA DARI LOGO PT. BANK SUMUT**



Kata kunci dari logo PT Bank Sumut adalah SINERGY yaitu kerjasama yang erat sebagai langkah lanjut dalam rangka meningkatkan taraf hidup yang lebih baik, berbekal kemauan keras yang didasari dengan profesionalisme dan memberikan pelayanan yang terbaik. Bentuk Logo menggambarkan dua elemen dalam bentuk huruf "U" yang saling berkait bersinergy membentuk huruf "S" yang merupakan kata awal "SUMUT". Sebuah penggambaran bentuk kerjasama yang sangat erat antara Bank Sumut dengan masyarakat Sumatera Utara sebagaimana visi Bank Sumut.

Warna Orange sebagai simbol suatu hasrat untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang dipadu dengan warna biru yang sportif dan professional sebagaimana misi Bank Sumut. Warna Putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statement Bank Sumut. Jenis huruf "Platino Bold" sederhana dan mudah dibaca. Penulisan Bank dengan huruf kecil dan SUMUT dengan huruf capital guna lebih mengedepankan Sumatera Utara, sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara.



### **C. VISI DAN MISI PT BANK SUMUT**

#### **1. Visi**

“Visi dari PT Bank SUMUT adalah menjadi bank andalan untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat. Meningkatkan keunggulan PT. Bank Sumut dengan memberi layanan lebih luas berdasarkan prinsip-prinsip syariah sehingga mendorong partisipasi masyarakat secara luas dalam pembangunan daerah guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera.

#### **2. Misi**

Misi dari PT Bank SUMUT adalah mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara professional yang didasarkan pada prinsip-prinsip compliance. Meningkatkan posisi PT. Bank Sumut melalui prinsip layanan perbankan syariah yang aman, adil dan saling menguntungkan serta dikelola secara profesional

### **D. STATEMENT BUDAYA PERUSAHAAN PADA PT. BANK SUMUT**

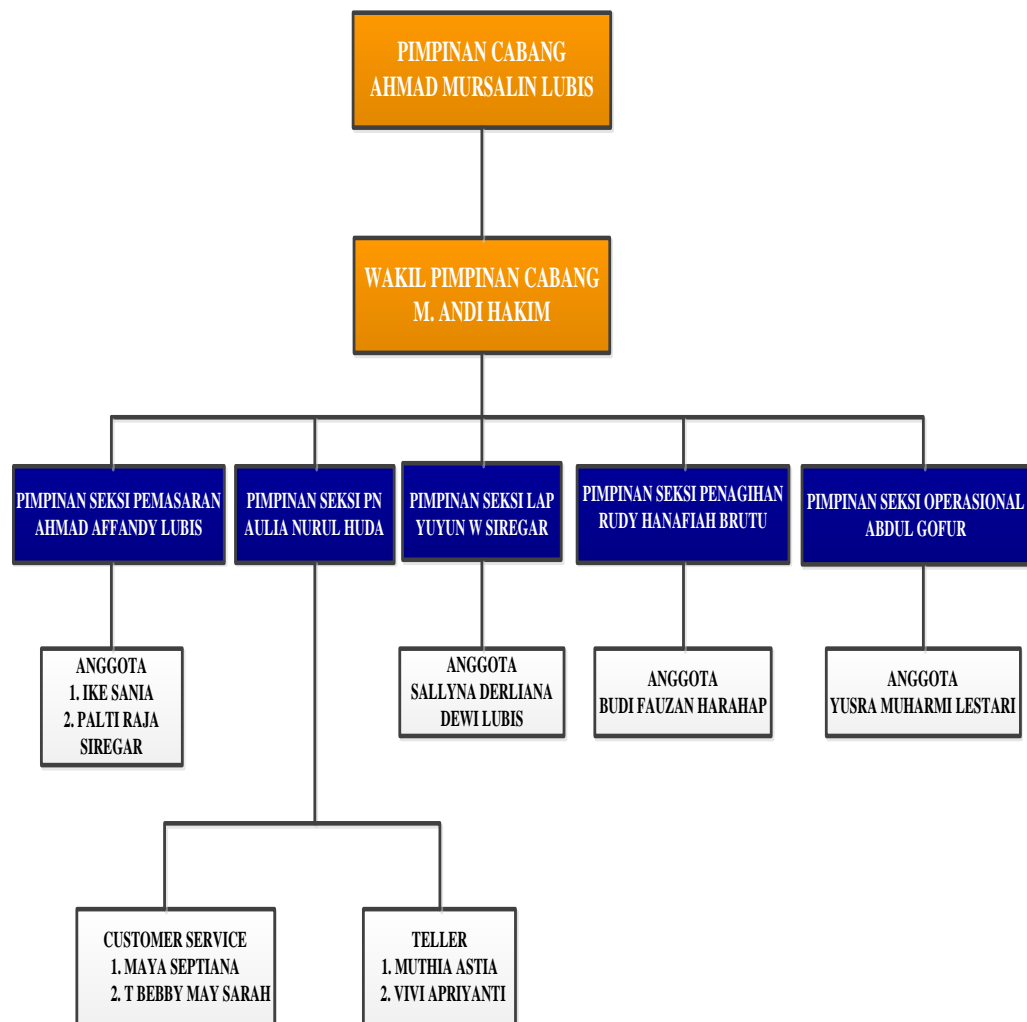
Statement Budaya Perusahaan atau sering dikenal dengan nama Motto dari PT Bank SUMUT adalah “Memberikan Pelayanan TERBAIK”.

Makna dari TERBAIK yaitu:

- a. Berusaha untuk selalu Terpercaya
- b. Energik didalam melakukan setiap kegiatan

- c. Senantiasa bersikap Ramah
- d. Membina Hubungan secara Bersahabat
- e. Menciptakan suasana yang Aman dan nyaman
- f. Memiliki Integritas tinggi Integritas tinggi
- g. Komitmen penuh untuk memberikan yang terbaik.<sup>8</sup>

## E. STRUKTUR ORGANISASI



<sup>8</sup>[www.banksumut.com](http://www.banksumut.com) diakses pada tanggal 20 maret 2018, pukul 22:45

## **BAB IV**

### **TEMUAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. TEMUAN**

##### **1. Pengertian Pembiayaan Ruko/Rukan**

Pembiayaan pemilikan ruko/rukan iB Bank Sumut Unit Usaha Syariah adalah pembiayaan kepada nasabah perorangan atau badan usaha yang digunakan untuk membeli ruko/rukan dan membantu masyarakat untuk membeli ruko/rukan melalui fasilitas pembiayaan untuk tujuan investasi.

Pembiayaan yang membantu masyarakat dengan mudah untuk memiliki ruko/rukan untuk berinvestasi secara aman dan mudah dengan menggunakan akad murabahah.

Melalui produk pembiayaan pemilikan ruko/rukan Bank Sumut dapat memfasilitasi nasabah dalam pembiayaan pemilikan ruko/rukan hingga 80% dari harga properti hingga 10 tahun.

##### **2. Keuntungan Pembiayaan Ruko/Rukan**

- a. Tingkat margin rendah.
- b. Jangka waktu s/d 120 bulan (10 tahun).
- c. Angsuran tetap sampai lunas.
- d. Bebas biaya appraisal s/d plafond Rp.500.000.000,-
- e. Proses cepat.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Pembiayaan Penyaluran Pemilikan Ruko/Rukan Melalui Akad Murabahah Di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad**

Pembiayaan ruko/rukan Bank Sumut Syariah menawarkan provisi yang ringan, kemudahan dalam administrasi. Nasabah juga akan mendapatkan biaya taksasi agunan langsung dari Bank Sumut Syariah dan kemudahan biaya notari

Bank Sumut Syariah memberikan kemudahan bagi nasabah yang hendak mengambil pembiayaan ruko/rukan. Margin yang ditawarkan juga termasuk kompetitif dan memiliki program promosi yang sangat menarik para nasabahnya.

Untuk besaran pembiayaan yang ditawarkan, Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan Bank Sumut Syariah memberikan plafond sebesar 70% hingga 80% selama jangka waktu 10 tahun. Lamanya periode cicilan atau angsuran tersebut memberikan kemudahan bagi para nasabah untuk mempersiapkan dana dengan nominal yang tidak memberatkan pada periode yang cukup panjang.

Pembayaran yang ditawarkan juga merupakan pembiayaan yang pembayarannya flat atau tetap tidak naik dari awal perjanjian pembayaran antara pihak bank dengan nasabah.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Yusak Laksmana, *Panduan Praktis: Account Officer Syariah Memahami Praktik proses Pembiayaan di Bank Syariah* (Jakarta: Logung Group, 2009), h. 55

Pelaksanaan ini sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia, yaitu:

**Gubernur Bank Indonesia**

Menimbang:

- d. bahwa perbankan syariah harus senantiasa menjaga kepercayaan masyarakat baik dari aspek financial maupun kesesuaian terhadap prinsip syariah yang menjadi dasar operasinya;
- e. bahwa setiap pelaku dalam industri perbankan syariah, termasuk pengelola bank/pemilik dana/pengguna dana, serta otoritas pengawas harus memiliki kesamaan cara pandang terhadap Akad-Akad produk penghimpunan dan penyaluran dana bank syariah;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan tentang Akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dalam Peraturan Bank Indonesia.

Mengingat:

- 3. Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
- 4. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 3843)

sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2004 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4357).

Pelaksanaan pelaksanaan pembiayaan pemilikan ruko/rukan ini telah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia yang telah dicantumkan diatas, dan telah mengikuti dan menyesuaikan sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia tersebut.

### **MEMUTUSKAN:**

Menetapkan: PERATURAN BANK INDONESIA TENTANG AKAD PENGHIMPUNAN DAN PENYALURAN DANA BAGI BANK YANG MELAKSANAKAN KEGIATAN USAHA BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH

## **2. Prosedur Pembiayaan Penyaluran Pemilikan Ruko/Rukan Melalui Akad Murabahah Di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad**

- a. Nasabah datang ke bank dengan membawa persyaratan, yaitu:
  1. Pemohon adalah Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Sumatera Utara
  2. Pemohon memiliki pekerjaan atau penghasilan tetap, profesional maupun wiraswasta.
  3. Pemohon telah bekerja atau menjalankan usha / profesi dibidang yang sama selama minimal satu tahun
  4. Fotokopi identitas Pemohon suami istri : KTP / SIM / KITAS / Pasport.

5. Fotokopi Kartu Keluarga.
  6. Fotokopi Akta Nikah / Cerai.
  7. Slip gaji asli yang terakhir / SK kerja asli.
  8. Fotokopi rekening koran 3 bulan terakhir.
  9. Fotokopi NPWP untuk pembiayaan diatas Rp. 100.000.000,-
  10. Fotokopi NPWP pribadi
  11. Fotokopi SIUP, Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian Perusahaan, atau Surat Keterangan Tempat Usaha, Laporan Keuangan Terakhir.
  12. Fotokopi Surat Ijin Praktek / SK Pengangkatan dari instansi terkait.
  13. Pasphoto pemohon suami / istri.
  14. Surat pernyataan yang berisikan keterangan mengenai fasilitas kredit / pembiayaan pemilikan properti yang sudah diterima maupun yang sedang dalam pengajuan proses pengajuan permohonan di Bank yang sama maupun Bank lain.
  15. Surat pemberitahuan pajak badan.<sup>10</sup>
- b. Jika persyaratan tersebut sesuai dan diterima oleh bank, maka transaksi tersebut akan dilaksanakan.
- c. Nasabah juga harus membayar beberapa biaya lainnya, seperti:
1. Biaya provisi
  2. Biaya administrasi
  3. Premi asuransi

---

<sup>10</sup>[www.banksumut.com](http://www.banksumut.com) diakses pada tanggal 03 April 2018 jam 13:35

4. Biaya taksasi agunan
  5. Biaya notaris
- d. Melakukan pelaksanaan akad antara pihak Bank dengan nasabah.
  - e. Surat Keputusan Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan melalui Akad Murabahah Bank Sumut Syariah

**Surat Keputusan Direksi PT. Bank Sumut Nomor:  
254/Dir/DUSy-PiB/SK/2015**

**Menimbang :**

- A. Bahwa dikarenakan kebutuhan masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan dan pengembangan usaha semakin meningkat, maka untuk itu perlu dilakukan penyempurnaan produk pembiayaan yang dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat;
- B. Bahwa produk pembiayaan dengan sistem murabahah yang telah ada saat ini dinilai masih kurang mampu mengakomodir kebutuhan masyarakat, maka untuk itu perlu penyempurnaan produk pembiayaan dengan sistem murabahah yang dapat digunakan untuk keperluan investasi, konsumsi, dan modal kerja;
- C. Bahwa murabahah merupakan jenis akad dalam pembiayaan dan dalam rangka lebih mengenal produk syariah ke masyarakat sesuai himbauan Bank Indonesia, maka pembiayaan murabahah yang telah ada saat ini akan diubah menjadi Pembiayaan iB serbaguna;
- D. Bahwa sehubungan dengan adanya perubahan pada judul dan karakteristik pada pembiayaan murabahah yang telah ada maka perlu ditetapkan dalam Surat Keputusan Direksi tersendiri.



**Mengingat:**

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790);
2. Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 94) tanggal 16 Juli 2008;
3. Peraturan Bank Indonesia No 11/10/PBI/2009 tanggal 19 Maret 2009 tentang Unit Usaha Syariah;
4. Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 tanggal 17 Desember 2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah sebagaimana diubah Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tanggal 25 September 2008;
5. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 Tentang: Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha berdasarkan Prinsip Syariah;
6. Peraturan Bank Indonesia No: 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
7. Surat Edaran Bank Indonesia No.10/31/DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;

8. Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP tanggal: 24 September 2013 Perihal Penetapan Manajemen Resiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragunan Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor;
9. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H / 01 April 2000 M tentang Murabahah;
10. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 84/DSN/MUI/XII/2012 tanggal 21 Desember 2012 Tentang metode Pengakuan Keuntungan Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah;
11. Akta Notaris Alina Hanum SH Nomor: 38 tanggal 16 April 1999 tentang Pendirian PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara dengan disingkat PT. Bank Sumut, yang telah mendapat pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor: C-8224HT.01.01.TH 99 tanggal 05 Mei 1999, dan telah disesuaikan dengan Undang-Undang PT. No. 40 Tahun 2007 berdasarkan akta no. 05 tanggal 10 November 2008 dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution,S.H. notaris di Medan dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-87927.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 20 November 2008 dan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir berubah dengan Akta No. 109 tanggal 21 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Risna Rahmi Arifa,S.H. Notaris di Medan dan telah terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi

Manusia Republik Indonesia dengan Nomor AHU-0081597.40.80.2014 tanggal 14 Agustus 2014;

12. Peraturan Direksi PT. Bank Sumut No. 023/Dir/Sekper-HK/PBS/2014 tanggal 17 Februari 2014 tentang Tata Tertib dan Tata Cara Menjalankan Pekerjaan Direksi PT. Bank Sumut;
13. Surat Keputusan Direksi PT. Bank Sumut Nomor 153/Dir/ DKr-Korp/SK/2014 tanggal 27 Agustus 2014 tentang Wewenang Direksi PT. Bank Sumut Dalam Persetujuan Pemberian Kredit dan atau Pembiayaan Kas dan atau Non Kas Berikut Persetujuan Pemberian Dispensasi dan atau Diskrasi;
14. Surat Keputusan Direksi PT. Bank Sumut Nomor 243/Dir/DKr-KK/SK/2011 tanggal 12 Agustus 2011 tentang Wewenang Persetujuan Pemberian Kredit / Pembiayaan;
15. Surat Keputusan Direksi PT. Bank Sumut Nomor. 131/Dir/DUSy-PDJs/SK/2009 tanggal 07 September 2009 Tentang penyempurnaan Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana pada PT. Bank Sumut UUS;
16. Opini Dewan Pengawas Syariah PT. Bank Sumut No. 015/DPS-BSSy/L/15 tanggal 9 Maret 2015.

**Memutuskan:**

Menetapkan : Keputusan Direksi PT. Bank Sumut tentang Pembiayaan iB Serbaguna.

Pertama : Pembiayaan iB Serbaguna adalah perubahan atas Pembiayaan Murabaha sebagaimana yang diatur dalam SK Direksi PT. Bank Sumut No. 048/Dir/DUSy-PDJs/SK/2009

tanggal 23 April 2009 tentang Pembiayaan Murabahah, seluruh fasilitas Pembiayaan Murabahah yang sedang berjalan tetap mengacu pada Surat Keputusan Direksi tersebut sampai Pembiayaan Murabahah tersebut dinyatakan lunas oleh Bank;

- Kedua : Pembiayaan iB Serbaguna adalah pembiayaan berupa penyediaan dana yang digunakan untuk berbagai keperluan yang bersifat konsumtif/investasi/modal kerja dengan prinsip Murabahah, yaitu jual beli barang pada harga perolehan dengan tambahan keuntungan yang disepakati dimana pihak bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli yang pembayarannya dapat dilakukan secara angsuran;
- Ketiga : Pedoman pelaksanaannya diatur dalam Surat Edaran Direksi tersendiri;
- Keempat : Tujuan penggunaan terkecuali untuk pembelian Rumah, Rumah Toko, Rumah Kantor yang diatur dalam ketentuan tersendiri;
- Kelima : Sasaran Pembiayaan iB Serbaguna adalah Pegawai, Pengusaha, Profesional dan Badan Usaha;
- Keenam : Pedoman pelaksanaannya diatur dalam Surat Edaran Direksi tentang Pembiayaan iB Serbaguna;
- Ketujuh : Dengan diterbitkannya Surat Keputusan Direksi ini, maka Surat Keputusan Direksi nomor 048/DIR/DUSy-PDJs/SK2009 pada tanggal 23 April 2009 tentang Pembiayaan Murabahah dinyatakan dicabut dan tidak

berlaku lagi dan seluruh aturan pelaksanaan dari Surat Keputusan Direksi tersebut tetap berlaku sampai dinyatakan tidak berlaku lagi.

Kedelapan : Surat keputusan ini mulai berlaku sejak Surat Keputusan Direksi ini ditanda tangani bilamana dikemudian hari terdapat kekeliruan atau ketidaksesuaian didalamnya maka akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.<sup>11</sup>

f. Surat Edaran Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan melalui Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah

**Biaya dan Marjin Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan Kepada Pegawai Secara Berkelompok**

Sehubungan dengan Surat Keputusan Direksi No.254/Dir/DUSy-PiB/2015 tanggal 08 Oktober 2015 Tentang Pembiayaan iB Serbaguna maka bersama ini disampaikan Biaya dan Marjin Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan Kepada Pegawai Secara Berkelompok, sebagai berikut:

a. Marjin Keuntungan Bank untuk Pemohon berstatus PNS, CPNS, Pegawai BUMN/BUMD, dan anggota DPRD yang pembayaran gajinya melalui (payroll system) atau tidak melalui PT. Bank Sumut, minimal:

Jangka Waktu	1 thn	2 thn	3 thn	4 thn	5 thn
Setara Marjin Anuitas (%) p.a	14,26	14,48	14,36	14,16	14,43
Marjin flat (%)	7,89	7,89	7,89	7,89	8,19

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan Ahmad Mursalin Lubis tanggal 20 Februari 2018 di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad

Jangka Waktu	6 thn	7 thn	8 thn	9 thn	10 thn
Setara Marjin Anuitas (%) p.a	14,84	15,47	15,81	15,56	15,33
Marjin flat (%)	8,60	9,19	9,60	9,60	9,60

b. Pemohon berstatus Pegawai Swasta Murni, minimal:

Jangka Waktu	Pembayaran gaji melalui Bank Sumut	Pembayaran gaji tidak melalui Bank Sumut
1 thn	19,37% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	21,46% anuitas atau setara dengan 12% flat p.a
2 thn	19,53% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	21,57% anuitas atau setara dengan 12% flat p.a
3 thn	19,24% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	21,20% anuitas atau setara dengan 12% flat p.a
4 thn	18,87% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	20,75% anuitas atau setara dengan 12% flat p.a
5 thn	18,50% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	20,31% anuitas atau setara dengan 12% flat p.a
6 thn	18,14% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	
7 thn	17,81% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	
8 thn	17,49% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	

9 thn	17,20% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	
10 thn	16,93% anuitas atau setara dengan 10,80% flat p.a	

- c. Bea materai atas beban bank;
- d. Bebas biaya administrasi
- e. Khusus untuk Pegawai Swasta dan Pegawai berstatus PNS, CPNS, pegawai BUMN/BUMD dan anggota DPRD yang pembayaran gajinya tidak melalui PT. Bank Sumut wajib di-cover oleh asuransi penjaminan yang bekerjasama dengan Bank Sumut minimal sebesar plafond;
- f. Ketentuan ini berlaku sejak tanggal 08 Oktober 2015 dan apabila terdapat kekeliruan akan disempurnakan sebagaimana mestinya;
- g. Dengan diterbitkannya Surat Edaran ini, maka SE Direksi nomor. 050/Dir/DUSy-PiB/SE/2014 tanggal 14 September 2014 hal: Marjin Pembiayaan Murabahah Kepada Pegawai Secara Berkelompok, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.
- g. Marjin Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan

Marjin yang ditetapkan dibagi berdasarkan kelompok sasaran:

- a. Pembiayaan iB Serbaguna untuk wiraswasta, Perorangan (Pegawai atau Non Pegawai) secara Individu, Professional dan Badan Usaha:

No.	Jumlah Pembiayaan	Marjin per Tahun	Sistem Perhitungan
1	≥ Rp. 200.000.000,-	10%	Anuitas bulanan
2	≥ Rp. 200.000.000,-	15%	Anuitas bulanan

- b. Pembiayaan iB Serbaguna untuk Perorangan khusus Pegawai secara Kelompok ditetapkan dengan Surat Edaran tersendiri.
- c. Pembiayaan iB Serbaguna khusus kepada pegawai PT. Bank Sumut:

No.	Jumlah Pembiayaan	Marjin per Tahun	Sistem Perhitungan
1	Berapapun Plafondnya	12%	Anuitas bulanan

Catatan:

1. Pembiayaan iB Serbaguna adalah pembiayaan yang menggunakan akad murabahah yang mengharuskan tawar menawar dalam pembelian barang.
2. Unit Operasional dapat melakukan *judgement* untuk menetapkan marjin maksimal atau lebih tinggi dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Lokasi usaha atau agunan yang jauh dari lokasi kantor.
  - b. Sektor usaha milik nasabah tergolong memiliki resiko tinggi.
  - c. Dan faktor lainnya yang menimbulkan biaya proses dan supervisi pembiayaan menjadi tinggi.



### **3. Kendala Pembiayaan Penyaluran Pemilikan Ruko/Rukan Melalui Akad Murabahah Di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad**

Kendala yang terdapat pada penyaluran pembiayaan pemilikan ruko/rukan melalui akad murabahah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Medan Ringroad hanya ada pada margin yang terlalu tinggi. Margin yang di tentukan tersebut membuat nasabah enggan untuk melakukan transaksi dengan produk ruko/rukan tersebut. Sehingga menyebabkan kendala dan kurangnya minat nasabah terhadap produk yang seharusnya bisa berkembang ini.

Hingga saat ini PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad hanya memiliki 1 (satu) account nasabah dari awal telah dibuatnya produk ruko/rukan tersebut.<sup>12</sup>

Solusi dari kendala yang ada yaitu:

1. Memperbaiki sitem pemasaran ruko/rukan agar peminatnya semakin bertambah dan account pembiayaan pemilikan ruko/rukan ini juga makin bertambah
2. Menyeimbangi margin agar tidak memberatkan nasabah, karna margin yang ada pada saat ini sangat tinggi membuat nasabah kurang berkenan untuk melakukan transaksi pembiayaan ruko/rukan
3. Membuat program yang menarik di dalam pembiayaan ruko/rukan untuk meningkatkan kualitas yang sudah ada.

---

<sup>12</sup>Wawancara dengan Ahmad Affandy Lubis tanggal 13 Februari 2018 di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan data hasil penelitian yang dilakukan pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad, diperoleh kesimpulan bahwa pembiayaan ruko/rukan Bank Sumut Syariah menawarkan provisi yang ringan, dan kemudahan dalam administrasi.

Prosedur yang ditawarkan ke nasabah juga sangat mudah hanya dengan dokumen identitas asli milik nasabah dan dikenakan biaya lainnya seperti: biaya provisi, biaya administrasi, biaya asuransi, biaya taksasi agunan dan biaya notaris. Dalam pembiayaan ini juga ada kendala yang dialami oleh bank seperti biaya margin yang tinggi, dan kurangnya minatnya nasabah terhadap produk pembiayaan ini.

#### **B. SARAN**

Dalam melakukan pelaksanaan penyaluran pembiayaan pemilikan ruko/rukan melalui akad murabahah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad perlu memperbaiki sitem pemasaran yang ada, menyeimbangi margin, dan meningkatkan program yang menarik agar meningkatkan minat nasabah dan tingkat pasar guna membantu peningkatan produk pembiayaan ruko/rukan ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, dan Syafi'i, Muhammad. Bank Syariah dari Teori ke Praktek. Jakarta: Gema Insani Press, 2007.
- Afandi, M. Yazid. Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Hendry, Arrison. Perbankan Syariah. Jakarta: Muamalah Institute, 1999.
- Ikhsan, Affran. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank. Diklat, 2016
- Ismail. Perbankan Syariah . Jakarta: Prenada Group, 2011.
- <http://www.banks Sumut.com> diakses pada 22 April 2018 pada pukul 14:34
- <http://carrepairsindy.blogspot.com> diakses pada 22 April 2018 pada pukul 12.34
- Kasmir. Dasar-dasar Perbankan edisi Revisi, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Laksmiana, Yusak. Panduan Praktis: Account Officer Syariah Memahami Praktik proses Pembiayaan di Bank Syariah, Jakarta, 2009.
- Djinarto, Bambang. Banking asset liability management, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000.
- Thamtin, Abdullah. Manajemen Pemasaran, Jakarta: Kencana, 2013.
- Ascarya. Akad dan Produk Bank Syariah, Jakarta: PT.Raja Grafindo Pers, 2007.
- Nugroho, Setia J. Perilaku Konsumen, Jakarta: Kencana, 2003.
- M.Nur, Rianto. Dasar-dasar Bank Syariah. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Hermawan, Kartajaya. Syariah Marketing. Bandung: Mizan Pustaka, 2006.

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis dilahirkan di Binjai, Sumatera Utara pada tanggal 28 Agustus 1997, puteri dari pasangan Bapak Tuyu Sunardi dan Ibu Rumeini. Penulis adalah anak kedua dari dua bersaudara.

Penulis menyelesaikan TK di TK Bunda Pertiwi Medan pada tahun 2003, tingkat sekolah dasar di SD 066435 Medan Marelan pada tahun 2009, tingkat sekolah menengah pertama di SMP Laksamana Martadinata Medan pada tahun 2012, tingkat sekolah menengah atas di SMA Laksamana Martadinata pada tahun 2015, kemudian melanjutkan kuliah di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam mulai pada tahun 2015 dan mengambil jurusan Perbankan Syariah pada Program Studi Diploma III.